

### ■ Columna de opinión

Arq. Carlos Lebrero, presidente de la Sociedad Central de Arquitectos: Desajustes ambientales y privatizaciones en el área metropolitana

### Por los barrios

Liniers, el atractivo de los precios bajos

Image Bank LA SEDUCCION Vivir en una casa es, posiblemente, el sueño que atrae a casi todo habitante de departamento. Los precios se han acercado a los de las propiedades horizontales. El ahorro de expensas es otro incentivo. Sin embargo, el temor a los robos se ha constituido en una firme barrera.

# Liniers atrae por los menores precios

m² Por Claudio Zlotnik

Con la llegada de la crisis, Liniers se ha vuelto un barrio atractivo. En la zona se encuentran viviendas hasta un 30 por ciento más baratas que en los barrios vecinos, como Caballito o Almagro. Sin embargo, hasta ahora no le pudo escapar al achatamiento general que está caracterizando al mercado inmobiliario. Las ventas en Liniers cayeron en picada durante el primer trimestre en comparación con el período eneromarzo del '98.

Los precios también bajaron. Entre 10 y 20 por ciento en los últimos doce meses, en línea con lo que sucedió en el resto de la Ca-

## Cotizaciones por barrio

### Valores en Liniers COMPRA

 1 ambiente
 \$ 25 a 30.000

 2 ambientes
 \$ 35 a 42.000

 3 ambientes
 \$ 45 a 60.000

### ALQUILER

2 ambiente \$ 300 a 330
3 ambientes \$ 350 a 400
Tipo casa \$ 450 a 50

Fuente: Inmobiliarias Maccaroni, Naccarato y Borrajo.

pital. "Se vende sólo lo que está a buen precio", reconoció ante m2 Jorge Laudani, de Borrajo, una inmobiliaria que lleva 46 años de presencia en la zona. "A Liniers lo elige el público que quiere escaparse de la gran concentración demográfica y precios más bajos que en otros lugares de la ciudad", añadió Laudani.

En Liniers, la crisis golpeó con fuerza. Claudio Mazzitelli, de la inmobiliaria Naccarato, admitió a m2 que las operaciones concretadas durante el primer trimestre fueron un 40 por ciento menores a las del período enero-marzo del '98. "En marzo concretamos ocho ventas contra doce del año pasa-

do. La causa de la caída no pasa solamente porque la gente tiene más temor a endeudarse ante la incertidumbre de la crisis. También sucede que los bancos han endurecido sus solicitudes y hay clientes que no llegan a calificar para sacar un crédito hipotecario", explicó el empresario.

La zona de Naón –delimitada por las calles Emilio Castro, Juan Bautista Alberdi, Carhué y la avenida General Paz– es la más buscada en Liniers. Conseguir una vivienda en ese perímetro cuesta en promedio un 15 por ciento más que en otros lugares del barrio. Cada metro cuadrado de un departamento usado vale 900 dólares y de uno a estrenar llega a 1000. Incluso, los precios se encarecen algo más si la vivienda está ubicada en la avenida Rivadavia.

Las viviendas denominadas "tipo casa" son las más buscadas en Liniers. Y es por ese motivo que la mayoría de las nuevas construcciones son de ese modelo. Lo más típico es que en un mismo lote se construyan cuatro unidades en planta baja y otras tres o cuatro en alto. También se consiguen departamentos de entre quince y veinte años de antigüedad en edificios de no más de ocho o nueve pisos.

"Casi no hay demanda de departamentos. Lo que sucede es que, en el barrio, las expensas—en torno de los cien pesos mensuales— son elevadas respecto de lo que cuesta una unidad o lo que se paga de alquiler. Hace tiempo que el público se acostumbró a tomar nota del valor de las expensas y rehúye a pagarlas si son caras", comentó Mazzitelli.

Por su parte, Norberto Maccaroni, de la inmobiliaria homónima, coincidió con sus colegas en que el mercado "está peleado. Además que los valores declinaron de un año a esta parte, lo más común es ver el regateo entre comprador y vendedor. Y en ese tira y afloje, el precio mejora aún más, entre un 5 y un 10 por ciento".

### m² Por Aldo Garzón

Una casa tiene innumerables ventajas con respecto a un departamento. En primer lugar, es una ventana
al cielo, algo a lo que sólo de refilón
tiene acceso quien vive en propiedad
horizontal. En segundo término,
quien se muda a una casa le dice
adiós, también, a la muchas veces pesada carga de las expensas. Incluso
si eligiera una casa en PH, su situación mejoraría en ese aspecto. Pero,
¿hasta qué punto es fácil pasar de un
departamento a una casa?

m2 consultó a varios agentes inmobiliarios para quienes, por las zonas donde operan, este tipo de viviendas es parte importante de sus negocios. Por ejemplo, Almagro es uno de esos lugares de Buenos Aires donde es posible hallar casas, principalmente antiguas, tanto en su emplazamiento típico individual cuanto en propiedad horizontal. En dúplex, también es posible dar con unidades nuevas.

Muy cerca, sin embargo, se tiende la difusa línea que separa al relativamente seguro Almagro del poco propicio, por ahora, sector del viejo Abasto. El magnate George Soros ha invertido fuertemente allí, pero debe ser muy a futuro porque, según la percepción de varios operadores del mercado, el Abasto todavía es un

### ■ Sartén: Los

compradores tienen la sartén por el mango. "Si el precio de lista es 100 mil dólares, piden 80 mil, y si era de 200 mil, contraofertan 170".

mundo cerrado para los grandes negocios. El alto nivel de inseguridad pública que se detecta allí y la existencia de muchas casas tomadas, que multiplica un fenómeno ya extendido en toda la Capital, pone freno a los posibles compradores.

Omar Massotto, propietario de una de las agencias inmobiliarias que operan en Almagro, dice que, a pesar de una oferta sostenida en materia de casas, "la demanda está paralizada". Es más o menos la misma historia que se viene escuchando en los últimos meses acerca de todo el mercado inmobiliario. "La gente camina mucho, se fija en los detalles, pero, al final, el nivel de concreción de ventas es muy bajo".

De hecho, en algún sentido los potenciales compradores parecen tener la sartén por el mango. Massotto seMUDARSE A UNA CASA EJERCI

# Con Venta

Entre un departamento y una casa, son mayo pudieran, optarían por la segunda. Pero el ten también pesa a la hora de decidir. Ofertas y te

ñala uno de los puntos comunes que se observan a la hora de querer finiquitar una transacción. "Si el precio de lista es 100 mil dólares, entonces piden 80 mil, y si era de 200 mil, contraofertan con 170". El negocio se vuelve "muy duro cuando se trata de operaciones por encima de los 100 mil dólares".

El problema es que, justamente, la mayoría de las casas, por lo menos en Almagro, cuesta por arriba de esa cifra, salvo que se trate de casas en PH, que también son muy buscadas. Se entiende por casas en propiedad horizontal aquellas que, constituyendo en origen una unidad, han sido posteriormente subdivididas y ahora tienen varios propietarios que disponen de un patio, una entrada o un pasillo comunes.

El termómetro para quien ve este mercado desde afuera puede ser, claro, el volumen de avisos en los diarios. Pero para quienes tratan directamente con los clientes, el clima de los negocios puede medirse ya de entrada por la afluencia de público a las guardias inmobiliarias. Los días de semana, según Massotto, son de movimiento prácticamente nulo. Y los sábados y domingos ha mermado considerablemente el nivel de visita a los inmuebles en venta.

De los que se acercan, aunque sea tímidamente, a preguntar por las casas en oferta, se observa una marcada preferencia por las viviendas antiguas, de entre 40 y 50 años, que con un presupuesto adecuado pueden ser recicladas y volverlas a buena parte de su original esplendor. La tarea obligada, en todas ellas, es en principio el reemplazo de todo el sistema de cañerías. Los precios varían en este rubro mucho más que en departamentos de propiedad horizontal. Aun así, Massotto los coloca en un rango que va desde los 800

hasta los 1200 dólares el metro cuadrado, "pero nunca llegan a 3000 como se dijo absurdamente por ahí", puntualizó. Entre las calles Gallo y Agüero existiría un buen mercado para las casas en PH, si no fuera, como dice Massotto, "por el ambiente deprimente que se observa en esa zona y que hace que cualquier potencial comprador, cuando se acerca al lugar, se aleje rápidamente de allí".

A pesar de su buena ubicación, una casa puede tener algún déficit de seguridad en su entorno. Por eso hay gente que, pudiéndolo hacer, no se decide por la libertad que ofrece

HAY MAS INTERESAL

# Más visit

m<sup>2</sup> Por A. G.

Para Alfredo Perrotta, de Glem Propiedades, enero y febrero fueron meses más efectivos en cuanto a ventas que lo que está resultando el bimestre marzo-abril. Esta inmobiliaria opera en Almagro, San Cristóbal y Congreso, donde todavía existe un buen stock de casas en PH. Durante el verano pasado, según Perrotta, a las guardias iban en promedio unos 15 interesados por día, uno de los cuales, casi con seguridad, concretaba la compra. Ahora, en cambio, se nota que el promedio de visitas aumentó a 24, pero las operaciones son muy escasas.

Esta retracción de la demanda coincide con precios en alza. Departamentos tipo casa que hace un año se vendían en 35 ó 36 mil dólares, actualmente pueden costar entre 41 y 42 mil dólares. La ventaja de adquirir este tipo de vivienda es la expensa cero o, a lo sumo, del orden de los 25 pesos mensuales.

Federico Hindenlang, de D'Odorico Propiedades, remarca la importancia que reviste el tema seguridad para quienes se deciden por una casa. "Mucha gente que es candidata a obtener este tipo de vivienda, se retrae ante las ventajas que ofrece una buena vigilancia en los edificios de propiedad horizontal", manifestó. D'Odorico atiende una importante franja del mercado inmobilia-

### VENTA CASA EN PH

Living com., 2 dorm., patio, terraza, playroom Refaccionada estilo colonial Gavilan y J.B.Justo

Juruun y J.D.Just

U\$\$ 75.000.-

Atilio López 4432-0111/6206

### Alquiler casas

ideal Institución - Geriátrico - Jardín de Infantes

2 casas en P.H. 6 amb.
c/u con patio
8.66 x 17 y terraza.
En block o separadas

J.B. Alberdi al 1100

Atilio López 4432-0111/6206



mesas carros de tv bancos sillas sillones bibliotecas cajoneras

compactera

0-800-999-4476

ESTO ES QUE NO TE CUESTA NADA.

Y ESTO ES BANCO HIPOTECARIO. DI RE ES TENER EL MEJOR ASESORAMIENTO.



BANCO HIPOTECARIO

Y ESTO ES BANCO HIPOTECARIO, QUE ES TENER EL MEJOR ASESORAMIENTO, ES ACCEDER A LOS MEJORES CREDITOS, ES TENER TU CASA PROPIA. Y TODO AL LADO DE UN O-800, ES QUE NO TE CUESTA NADA.

Nuestra casa.

## Liniers atrae por los menores precios

m<sup>2</sup> Por Claudio Zlotnik

Con la llegada de la crisis, Litivo. En la zona se encuentran viviendas hasta un 30 por ciento cinos, como Caballito o Almagro. Sin embargo, hasta ahora no le pudo escapar al achatamiento general que está caracterizando al mercado inmobiliario. Las ventas rante el primer trimestre en comparación con el período eneromarzo del '98.

Los precios también bajaron. Entre 10 y 20 por ciento en los úl- partamento usado vale 900 dólatimos doce meses, en línea con lo res y de uno a estrenar llega a que sucedió en el resto de la Ca-

### Cotizaciones por barrio

Valores en Liniers COMPRA

\$ 25 a 30.000 \$ 35 a 42.000 \$ 45 a 60.000

> ALQUILER \$ 300 a 330

\$ 350 a 400 \$ 450 a 50 Tipo casa

Fuente: Inmobiliarias Maccaroni, Naccarato y Borrajo.

pital. "Se vende sólo lo que está torno de los cien pesos mensuaa buen precio", reconoció ante m2 les- son elevadas respecto de lo Jorge Laudani, de Borrajo, una in- que cuesta una unidad o lo que se mobiliaria que lleva 46 años de paga de alquiler. Hace tiempo que presencia en la zona. "A Liniers el público se acostumbró a tomar lo elige el público que quiere es- nota del valor de las expensas y caparse de la gran concentración rehúye a pagarlas si son caras", demográfica y precios más bajos que en otros lugares de la ciudad", añadió Laudani.

ventas contra doce del año pasa- to".

do. La causa de la caída no pasa solamente porque la gente tiene más temor a endeudarse ante la incertidumbre de la crisis. Tamniers se ha vuelto un barrio atrac- bién sucede que los bancos han endurecido sus solicitudes y hay clientes que no llegan a calificar más baratas que en los barrios ve- para sacar un crédito hipotecario", explicó el empresario.

La zona de Naón -delimitada por las calles Emilio Castro, Juan Bautista Alberdi, Carhué y la avenida General Paz- es la más busen Liniers cayeron en picada du- cada en Liniers. Conseguir una vivienda en ese perímetro cuesta en promedio un 15 por ciento más que en otros lugares del barrio. Cada metro cuadrado de un de-1000. Incluso, los precios se encarecen algo más si la vivienda está ubicada en la avenida Riva-

> Las viviendas denominadas "tipo casa" son las más buscadas en Liniers. Y es por ese motivo que la mayoría de las nuevas construcciones son de ese modelo. Lo más típico es que en un mismo lote se construyan cuatro unidades en planta baja y otras tres o cuatro en alto. También se consiguen departamentos de entre quince y veinte años de antigüedad en edificios de no más de ocho o nueve pisos.

"Casi no hay demanda de departamentos. Lo que sucede es que, en el barrio, las expensas-en comentó Mazzitelli.

Por su parte, Norberto Maccaroni, de la inmobiliaria homóni-En Liniers, la crisis golpeó con ma, coincidió con sus colegas en fuerza. Claudio Mazzitelli, de la que el mercado "está peleado. inmobiliaria Naccarato, admitió Además que los valores declinaa m2 que las operaciones concre- ron de un año a esta parte, lo más tadas durante el primer trimestre común es ver el regateo entre fueron un 40 por ciento menores comprador y vendedor. Y en ese a las del período enero-marzo del tira y afloje, el precio mejora aún '98. "En marzo concretamos ocho más, entre un 5 y un 10 por cien-

Una casa tiene innumerables ventajas con respecto a un departamento. En primer lugar, es una ventana al cielo, algo a lo que sólo de refilón tiene acceso quien vive en propiedad horizontal. En segundo término, quien se muda a una casa le dice adiós, también, a la muchas veces pe-

sada carga de las expensas. Incluso si eligiera una casa en PH, su situación mejoraría en ese aspecto. Pero, ¿hasta qué punto es fácil pasar de un departamento a una casa?

m2 consultó a varios agentes inmobiliarios para quienes, por las zonas donde operan, este tipo de viviendas es parte importante de sus negocios. Por ejemplo, Almagro es uno de esos lugares de Buenos Aires donde es posible hallar casas, principalmente antiguas, tanto en su emplatambién es posible dar con unidades

Muy cerca, sin embargo, se tiende la difusa línea que separa al relativamente seguro Almagro del poco propicio, por ahora, sector del viejo Abasto. El magnate George Soros ha invertido fuertemente allí, pero debe ser muy a futuro porque, según la permercado, el Abasto todavía es un

■ Sartén: Los compradores tienen la sartén por el mango. "Si

el precio de lista es 100 mil dólares, piden 80 mil, y si era de 200 mil,

mundo cerrado para los grandes negocios. El alto nivel de inseguridad pública que se detecta allí y la existencia de muchas casas tomadas, que multiplica un fenómeno ya extendilos posibles compradores.

contraofertan 170".

Omar Massotto, propietario de una de las agencias inmobiliarias que operan en Almagro, dice que, a pesar de una oferta sostenida en materia de casas, "la demanda está paramercado inmobiliario. "La gente capero, al final, el nivel de concreción

de ventas es muy bajo". De hecho, en algún sentido los potenciales compradores parecen tener

m² Por Aldo Garzón

MUDARSE A UNA CASA EJERCE UN GRAN ATRACTIVO, PERO PREOCUPA LA SEGURIDAD

# Ventana al Gielo V

Entre un departamento y una casa, son mayoría los que, si pudieran, optarían por la segunda. Pero el tema de la seguridad también pesa a la hora de decidir. Ofertas y tendencias de precios.

ñala uno de los puntos comunes que se observan a la hora de querer finiquitar una transacción. "Si el precio de lista es 100 mil dólares, entonces zamiento típico individual cuanto en piden 80 mil, y si era de 200 mil propiedad horizontal. En dúplex, contraofertan con 170". El negocio se vuelve "muy duro cuando se trata de operaciones por encima de los 100 mil dólares".

El problema es que, justamente, la mayoría de las casas, por lo menos en Almagro, cuesta por arriba de esa cifra, salvo que se trate de casas en PH, que también son muy buscadas. Se entiende por casas en cepción de varios operadores del propiedad horizontal aquellas que, constituyendo en origen una unidad, han sido posteriormente subdivididas y ahora tienen varios propietarios que disponen de un patio, una entrada o un pasillo comunes.

El termómetro para quien ve este mercado desde afuera puede ser, claro, el volumen de avisos en los diarios. Pero para quienes tratan directamente con los clientes, el clima de los negocios puede medirse ya de entrada por la afluencia de público a las guardias inmobiliarias. Los días de semana, según Massotto, son de movimiento prácticamente nulo. Y los sábados y domingos ha mermado considerablemente el do en toda la Capital, pone freno a nivel de visita a los inmuebles en

De los que se acercan, aunque sea tímidamente, a preguntar por las casas en oferta, se observa una marcada preferencia por las viviendas antiguas, de entre 40 y 50 años, que lizada". Es más o menos la misma con un presupuesto adecuado puehistoria que se viene escuchando en den ser recicladas y volverlas a buelos últimos meses acerca de todo el na parte de su original esplendor. La tarea obligada, en todas ellas, es en mina mucho, se fija en los detalles, principio el reemplazo de todo el sistema de cañerías. Los precios varían en este rubro mucho más que en departamentos de propiedad horizontal. Aun así, Massotto los colola sartén por el mango. Massotto se- ca en un rango que va desde los 800

una casa cuando ve que un edificio hasta los 1200 dólares el metro cuadrado, "pero nunca llegan a 3000, de departamentos dificulta el accecomo se dijo absurdamente por ahí", so a quien quiera atentar contra su puntualizó. Entre las calles Gallo y Pero al final, según Massotto, la Agüero existiría un buen mercado para las casas en PH, si no fuera, cogente siempre va a preferir mudarse

a una casa. Este agente inmobiliario mo dice Massotto, "por el ambiente deprimente que se observa en esa cree que, a pesar de las actuales dificultades, el mercado se recuperazona y que hace que cualquier potencial comprador, cuando se acerrá. Considera que una de las princica al lugar, se aleje rápidamente de pales razones es el alto nivel de gastos por expensas en los edificios de A pesar de su buena ubicación, propiedad horizontal, que "ya está una casa puede tener algún déficit generando una gran cantidad de juicios". En cuanto al tema de la segude seguridad en su entorno. Por eso hay gente que, pudiéndolo hacer, no ridad, por ahora no queda sino cose decide por la libertad que ofrece mo solución una buena reja.

### Lo que dice el mercado

- Hay un mercado muy activo para propiedades de menos de U\$S 100.000.
- En propiedades de 40 a 50 años, los precios oscilan entre U\$S 800 y 1200
- Los dúplex de hasta U\$S 200.000 también tienen una demanda fuerte.
- En Belgrano "R" los precios han bajado hasta un 25 por ciento en dos años.
- En Almagro, San Cristóbal y Congreso, en cambio, los PH aumentaron hasta un 20 por ciento.

# Más visitas y menos ventas

m<sup>2</sup> Por A. G.

Para Alfredo Perrotta, de Glem Propiedades, enero y febrero fueron meses más efectivos en cuanto a ventas que lo que está resultando el bimestre marzo-abril. Esta inmobiliaria opera en Almagro, San Cristóbal y Congreso, donde todavía existe un buen stock de casas en PH. Durante el verano pasado, según Perrotta, a las guardias iban en promedio unos 15 interesados por día, uno de los cuales, casi con seguridad, concretaba la compra. Ahora, en cambio, se nota que el promedio de visitas aumentó a 24, pero las operaciones son muy escasas.

Esta retracción de la demanda coincide con precios en alza. Departamentos tipo casa que hace un año se vendían en 35 ó 36 mil dólares, actualmente pueden costar entre 41 y 42 mil dólares. La ventaja de adquirir este tipo de vivienda es la expensa cero o, a lo sumo, del orden de los 25 pesos mensuales.

Federico Hindenlang, de D'Odorico Propiedades, remarca la importancia que reviste el tema seguridad para quienes se deciden por una casa. "Mucha gente que es candidata a obtener este tipo de vivienda, se retrae ante las ventajas que ofrece una buena vigilancia en los edificios de propiedad horizontal", manifestó. D'Odorico atiende una impor- estimó Hindenlang. Un segmento tante franja del mercado inmobilia-

rio, centrada particularmente en la zona tradicional de Belgrano "R".

En ese sector, la mayoría de las casas no tiene más de 20 años de antigüedad y las que son más viejas han sido continuamente recicladas por sus sucesivos dueños, lo que ha permitido mantener al barrio en sus principales características. Hindenlang señaló a m2 que todavía hay un buen stock en oferta, pero con precios descendentes desde hace dos años, a la inversa de lo que sucede

■ Alquileres: *El* mercado de alquileres de

casas es muy reducido. En general, son companías o personas extran-

jeras las que alimentan este sector del negocio. en barrios de clase media, como Almagro y Congreso. "Todavía -di-

ce- no aparece el piso para el valor de estos inmuebles". En algunos casos, la caída representó hasta un 25 por ciento, pero es difícil hacer un promedio debido a la variedad de las viviendas. Sin embargo, puede establecerse una medida con respecto a las construcciones nuevas. "De 1000 ó 1200 dólares que costaba el metro cuadrado hace un par de años, afortunado del mercado es el de los dúplex, siempre que su precio no supere los 200 mil dólares. El público que los demanda es de un estilo distinto al de las casas tradicionales. Sus constructores y comercializadores, según Hindenlang, "han encontrado una ecuación razonable en cuanto a precio", lo que ha permitido sostener una demanda de por sí bastante fuerte.

Mucho más reducido, en cambio, es el mercado de alquileres de casas. En general, son compañías o individuos extranjeros los que alimentan este sector del negocio. Como práctica habitual, se asume que el precio del alquiler mensual debe ser del 0,8 por ciento del valor de ven-

ta del inmueble, relación que rara vez es puesta en discusión. De acuerdo con Hindenlang, no se observa que haya aumentado mucho la oferta de alquileres, ni siquiera para obtener alguna renta a la espera de poder vender a mejores precios. Tampoco hay cambios en la demanda. Es que, remarca, puede ser ventajoso dejar de pagar expensas en un edificio de PH, pero "la seguridad no tiene precio".

Esther Chajón, de Tizado Propiedades, opina, sin embargo que, para quien está decidido a mudarse a una casa, los posibles inconvenientes de seguridad no son un factor importante, aunque se los tenga en cuenta. En Belgrano "R", por supuesto, los controles son más efectivos que en Colegiales, que es otro de los barrios donde opera Tizado. Chajón asegura que los valores para las casas de hasta 250 mil dólares se mantienen, mientras se observa una muy fuerte demanda de dúplex y casas en PH, viviendas por las cuales "la gente se desespera".

Entre 80 y 120 mil dólares, casas en dúplex y en propiedad horizontal "se venden muy bien", asegura Esther Chajón. Las casas más grandes, cuyos valores superan los 250 mil pesos, ya son más difíciles de colocar. Eneste caso, la oferta supera con mucho a los posibles comse ha bajado a alrededor de 700", pradores y, cuando se formaliza una operación, casi siempre es obviando el crédito. Si bien desde marzo ha repuntado el interés de la gente por las casas, según señaló, la relación de visitas recibidas durante un fin de semana entre una casa grande y otra en PH es más o menos de 8 a 1 a favor de la segunda.

Los alquileres, que tienen una demanda prácticamente focalizada en las empresas extranjeras, son siempre de casas grandes y se pactan, según Chajón, a 2000 ó 3000 dólares mensuales en Belgrano. Este segmento del negocio no parece que vaya a tener muchos cambios en los próximos meses, pero sí el resto, especialmente el de las casas en PH, para las cuales, dice Chajón, hay un mercado en fuerte crecimiento.



■ Los dúplex en barrios residenciales, sobre todo si no pasan de 200 mil dólares, tienen buena demanda.

### PROGRAMA HABITACIONAL CASA PROPIA EDIFICACION DE VIVIENDA CON PARTICIPACION DEL SECTOR PRIVADO

DECRETO № 861-GCBA-98

Terreno, Proyecto, Construcción y Financiamiento privados

## Resultado del Concurso de Factibilidad. Etapa I.



El día 15/03/99 tuvo lugar su apertura recibiéndose ofertas globales de viviendas sociales que comprenden Terreno, Proyecto, Construcción y Financiación a cargo del sector privado por 1260 unidades cuya factibilidad se determinará.

Ubicación Cantida unidad		Proyecto y Dirección	Empresa constructora	
Pavón 3735 48		Ing. E. Tondini	Geo Constr.	
Humberto 1° 2031	80	Arq. L. Casanegra / Ing. C. Tolosa	Conorvial S.A.	
Stgo. del Estero 1974	85	Arg. A. Bisellach	Bisellach S.A.	
Av. Escalada 4315	216	Arg. Fiterman / García	Riva S.A.	
Olavarría 2068	120	Arg. Felipe R. Casusceli	Sitra S.A.	
Pergamino 952	72	Arg. Luis Plez	P. Ruibinztain	
Pichincha 1548/50	35	Arq. Rojo Juan Manuel	Perales Aguiar S.A.	
Directorio 3137 35		Arg. Morello / Ing. Selzer	Idecsa S.A.	
Aristóbulo del Valle 289 94		Arg. Rafael Batalla	G. Elazar	
Manuel Artigas 5106/24	30	Arg. F. Beccar Varela	Gerlach Campbell	
Humberto 1º 1469	35	Arq. Sergio Forster	Trial Constr.	
Tacuari 1065/67	12	Arq. Guillermo Mejliker	Trial Constr.	
Darwin 545	55	Arq. Lettera	Bricons S.A.	
Constitución 2243	90	Arq. Eduardo E. Dueñas	Ebarsa S.A.	
Thames 335	50	Arq. Valera / Arq. Serra	C.F.AMercado Ab. S.A.	
Vera 702/10	23	Ing. J. Siniuk	Julio Hubscher	
Boyaca 926/32	77	Arq. Horacio Grinberg	Constr. Boyaca S.A.	
Cajavarilla y Lacarra	77	Arq. Guillermo Martínez	M. de Luca e Hijos S.A.	
Independencia 2113	26	Arq. Inés Van Haaster	Alvit S.A.	
Tot	al 1260 v	iviendas		

Proximamente se convocará a la libre selección de las viviendas por parte de los compradores, inscriptos en el Registro Permanente de Postulantes de la C.M.V. en el orden de prelación correspondiente de acuerdo a las normas vigentes. Está previsto convocar a un nuevo concurso de factibilidad a partir del próximo mes de Mayo de 1999.

Casa Propia: Carlos Pellegrini 291, 6° piso, Buenos Aires, Tel. 4394-3709.

SECRETARIA DE PLANEAMIENTO URBANO COMISION MUNICIPAL DE LA VIVIENDA

Vamos a vivir mejor en Buenos Aires

Living com., 2 dorm.,

VENTA CASA EN PH

patio, terraza, playroom Refaccionada estilo colonial Gavilan y J.B.Justo uss 75.000.-

Atilio López 4432-0111/6206

### Alquiler casas ideal Institución - Geriátrico - Jardín de Infante

2 casas en P.H. 6 amb. c/u con patio 8.66 x 17 y terraza. En block o separadas J.B. Alberdi al 1100

Atilio López 4432-0111/6206



mesas carros de tv

bancos sillas sillones bibliotecas cajoneras compactera

ESTO ES QUE NO TE CUESTA NADA. Y ESTO ES BANCO HIPOTECARIO, QUE ES TENER EL MEJOR ASESORAMIENTO,

ES ACCEDER A LOS MEJORES CREDITOS, ES TENER TU CASA PROPIA. Y TODO AL LADO DE UN O-800, ES QUE NO TE CUESTA NADA.

Nuestra casa.

BANCO HIPOTECARIO

UN GRAN ATRACTIVO, PERO PREOCUPA LA SEGURIDAD

# na al cielo y sin expensas

ía los que, si a de la seguridad ndencias de precios.

una casa cuando ve que un edificio de departamentos dificulta el acceso a quien quiera atentar contra su propiedad.

Pero al final, según Massotto, la gente siempre va a preferir mudarse a una casa. Este agente inmobiliario cree que, a pesar de las actuales dificultades, el mercado se recuperará. Considera que una de las principales razones es el alto nivel de gastos por expensas en los edificios de propiedad horizontal, que "ya está generando una gran cantidad de juicios". En cuanto al tema de la seguridad, por ahora no queda sino como solución una buena reja.

### Lo que dice el mercado

- Hay un mercado muy activo para propiedades de menos de U\$S 100.000.
- En propiedades de 40 a 50 años, los precios oscilan entre U\$S 800 y 1200 por m2.
- Los dúplex de hasta U\$S 200.000 también tienen una demanda fuerte.
- En Belgrano "R" los precios han bajado hasta un 25 por ciento en dos años.
- En Almagro, San Cristóbal y Congreso, en cambio, los PH aumentaron hasta un 20 por ciento.

OS, PERO SE DEMORAN LAS OPERACIONES

# s y menos ventas

rio, centrada particularmente en la zona tradicional de Belgrano "R".

En ese sector, la mayoría de las casas no tiene más de 20 años de antigüedad y las que son más viejas han sido continuamente recicladas por sus sucesivos dueños, lo que ha permitido mantener al barrio en sus principales características. Hindenlang señaló a m2 que todavía hay un buen stock en oferta, pero con precios descendentes desde hace dos años, a la inversa de lo que sucede

Alquileres: El
mercado de alquileres de
casas es muy reducido.
En general, son compañías o personas extranjeras las que alimentan
este sector del negocio.

en barrios de clase media, como Almagro y Congreso. "Todavía -dice- no aparece el piso para el valor de estos inmuebles". En algunos casos, la caída representó hasta un 25 por ciento, pero es difícil hacer un promedio debido a la variedad de las viviendas. Sin embargo, puede establecerse una medida con respecto a las construcciones nuevas. "De 1000 ó 1200 dólares que costaba el metro cuadrado hace un par de años, se ha bajado a alrededor de 700", estimó Hindenlang. Un segmento afortunado del mercado es el de los dúplex, siempre que su precio no supere los 200 mil dólares. El público que los demanda es de un estilo distinto al de las casas tradicionales. Sus constructores y comercializadores, según Hindenlang, "han encontrado una ecuación razonable en cuanto a precio", lo que ha permitido sostener una demanda de por sí bastante fuerte.

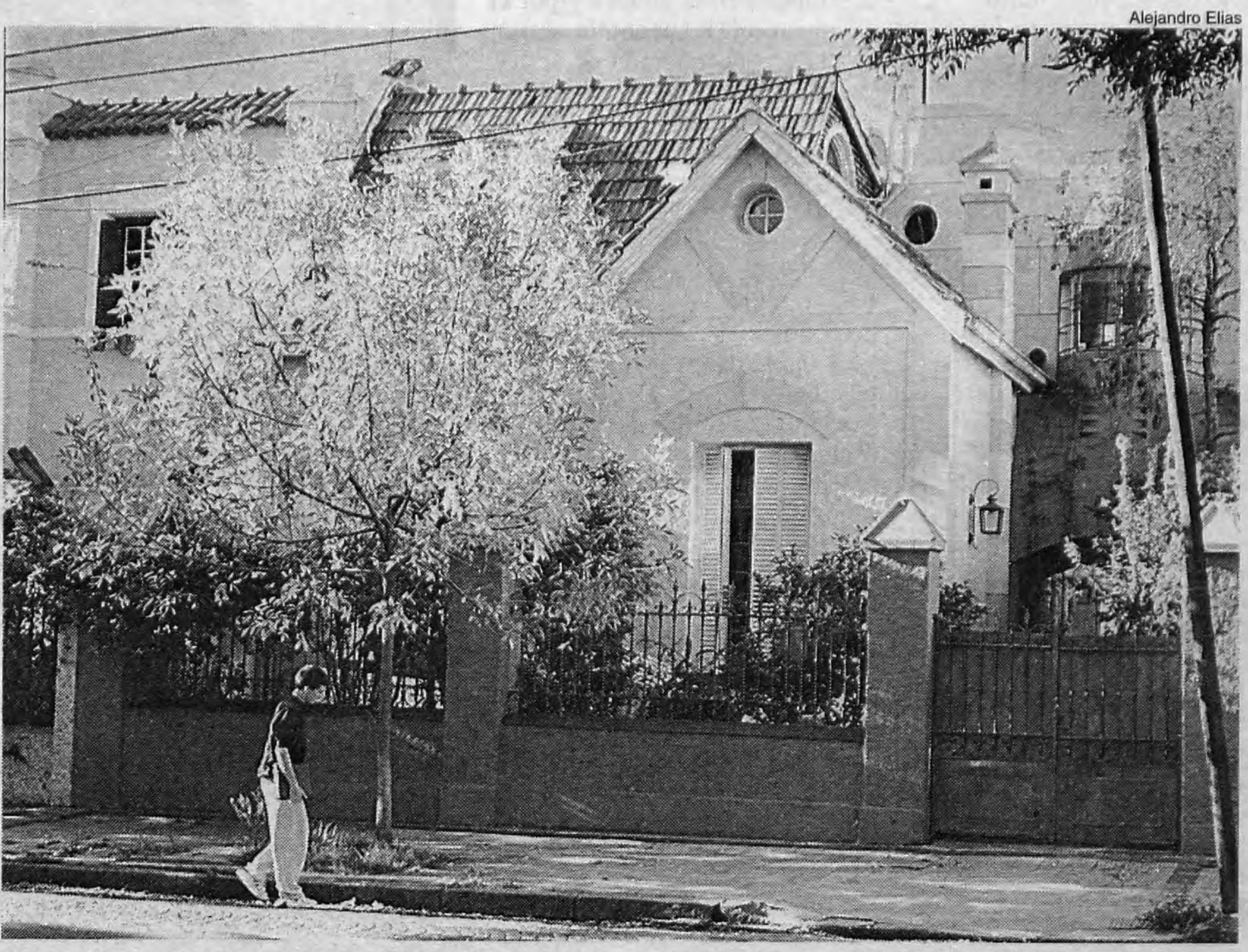
Mucho más reducido, en cambio, es el mercado de alquileres de casas. En general, son compañías o individuos extranjeros los que alimentan este sector del negocio. Como práctica habitual, se asume que el precio del alquiler mensual debe ser del 0,8 por ciento del valor de venderes del contra del valor de venderes del contra del valor de venderes del contra del contra del valor de venderes del contra del valor de venderes del contra del contra del contra del contra del valor del valor de venderes del contra del valor del valor de venderes del contra del valor de venderes del contra del valor del valor de venderes del contra del valor del valor del venderes del contra del valor del venderes del contra del valor del valor del venderes del contra del valor del valor del venderes del contra del valor del venderes del contra del valor del venderes del contra del valor del valor del venderes del contra del valor del valor del venderes del valor del valor del valor del venderes del valor del valor

ta del inmueble, relación que rara vez es puesta en discusión. De acuerdo con Hindenlang, no se observa que haya aumentado mucho la oferta de alquileres, ni siquiera para obtener alguna renta a la espera de poder vender a mejores precios. Tampoco hay cambios en la demanda. Es que, remarca, puede ser ventajoso dejar de pagar expensas en un edificio de PH, pero "la seguridad no tiene precio".

Esther Chajón, de Tizado Propiedades, opina, sin embargo que, para quien está decidido a mudarse a una casa, los posibles inconvenientes de seguridad no son un factor importante, aunque se los tenga en cuenta. En Belgrano "R", por supuesto, los controles son más efectivos que en Colegiales, que es otro de los barrios donde opera Tizado. Chajón asegura que los valores para las casas de hasta 250 mil dólares se mantienen, mientras se observa una muy fuerte demanda de dúplex y casas en PH, viviendas por las cuales "la gente se desespera".

Entre 80 y 120 mil dólares, casas en dúplex y en propiedad horizontal "se venden muy bien", asegura Esther Chajón. Las casas más grandes, cuyos valores superan los 250 mil pesos, ya son más difíciles de colocar. Eneste caso, la oferta supera con mucho a los posibles compradores y, cuando se formaliza una operación, casi siempre es obviando el crédito. Si bien desde marzo ha repuntado el interés de la gente por las casas, según señaló, la relación de visitas recibidas durante un fin de semana entre una casa grande y otra en PH es más o menos de 8 a 1 a favor de la segunda.

Los alquileres, que tienen una demanda prácticamente focalizada en las empresas extranjeras, son siempre de casas grandes y se pactan, según Chajón, a 2000 ó 3000 dólares mensuales en Belgrano. Este segmento del negocio no parece que vaya a tener muchos cambios en los próximos meses, pero sí el resto, especialmente el de las casas en PH, para las cuales, dice Chajón, hay un mercado en fuerte crecimiento.



Los dúplex en barrios residenciales, sobre todo si no pasan de 200 mil dólares, tienen buena demanda.

### PROGRAMA HABITACIONAL CASA PROPIA

EDIFICACION DE VIVIENDA CON PARTICIPACION DEL SECTOR PRIVADO DECRETO Nº 861-GCBA-98

Terreno, Proyecto, Construcción y Financiamiento privados

## Resultado del Concurso de Factibilidad. Etapa I.



El día 15/03/99 tuvo lugar su apertura recibiéndose ofertas globales de viviendas sociales que comprenden Terreno, Proyecto, Construcción y Financiación a cargo del sector privado por 1260 unidades cuya factibilidad se determinará.

Ubicación	Cantidad de unidades	Proyecto y Dirección	Empresa constructora
Pavón 3735 48		Ing. E. Tondini	Geo Constr.
Humberto 1° 2031	80	Arq. L. Casanegra / Ing. C. Tolosa	Conorvial S.A.
Stgo. del Estero 1974	85	Arg. A. Bisellach	Bisellach S.A.
Av. Escalada 4315	216	Arg. Fiterman / García	Riva S.A.
		Arg. Felipe R. Casusceli	Sitra S.A.
Pergamino 952	72	Arg. Luis Plez	P. Ruibinztain
Pichincha 1548/50	35	Arg. Rojo Juan Manuel	Perales Aguiar S.A.
Directorio 3137	35	Arg. Morello / Ing. Selzer	Idecsa S.A.
Aristóbulo del Valle 289	94	Arg. Rafael Batalla	G. Elazar
Manuel Artigas 5106/24	30	Arg. F. Beccar Varela	Gerlach Campbell
Humberto 1º 1469	35	Arg. Sergio Forster	Trial Constr.
Tacuarí 1065/67	12	Arg. Guillermo Mejliker	Trial Constr.
Darwin 545	55	Arg. Lettera	Bricons S.A.
Constitución 2243	90	Arq. Eduardo E. Dueñas	Ebarsa S.A.
Thames 335	50	Arg. Valera / Arg. Serra	C.F.AMercado Ab. S.A.
Vera 702/10	23	Ing. J. Siniuk	Julio Hubscher
Boyaca 926/32	77	Arg. Horacio Grinberg	Constr. Boyaca S.A.
Cajavarilla y Lacarra	77	Arg. Guillermo Martínez	M. de Luca e Hijos S.A.
Independencia 2113	. 26	Arq. Inés Van Haaster	Alvit S.A.
Tota	al 1260 v	iviendas	

Proximamente se convocará a la libre selección de las viviendas por parte de los compradores, inscriptos en el Registro Permanente de Postulantes de la C.M.V. en el orden de prelación correspondiente de acuerdo a las normas vigentes. Está previsto convocar a un nuevo concurso de factibilidad a partir del próximo mes de Mayo de 1999.

Casa Propia: Carlos Pellegrini 291, 6° piso, Buenos Aires, Tel. 4394-3709.

SECRETARIA DE PLANEAMIENTO URBANO COMISION MUNICIPAL DE LA VIVIENDA

GOBIERNO DE LA CIUDAD

Vamos a vivir mejor en Buenos Aires

# ARENA

El nivel general del costo de la construcción en el Gran Buenos Aires, correspondiente al mes de marzo pasado, registró un incremento del 0,2 por ciento con respecto a febrero. Este resultado surge como consecuencia del alza de 0,5 por ciento en el capítulo Mano de Obra y de 0,2 por ciento en Gastos Generales. En tanto, se mantuvo invariable el renglón Materia-

En el análisis por ítem de obra se observan variaciones en Movimiento de tierra del 0,2 por ciento, Estructura del 0,2 por ciento, Albañilería del 0,5 por ciento y Otros trabajos y gastos del 0,3. En tanto, se registraron bajas en Instalación Eléctrica del 0,1 por ciento, Carpintería Metálica y herrería del 0,1 por ciento y Pintura del 0,1 por ciento. El resto de los ítems no registró variaciones.

Al comparar el Nivel General de marzo de 1999 con el mismo período de 1998, se observa un alza del 0,5 por ciento.

### INDICE DEL COSTO DE LA CONSTRUCCION

0.34

Año 1999

Marzo

Nivel General	99,2	99,4	
Materiales	100,7	100,7	
Mano de Obra	97,5	98,0	
and the same of th		and the same has	

Gastos generales 99,9 100,1 Base: 1993 = 100

de Marzo 1999 respecto a:

Variación porcentual

F	eb.'99	Dic.'98	Mar.'98
Nivel General	0,2	0,5	0,5
Materiales	0	- 0,2	- 0,9

Gastos Grales. 0,2

Mano de Obra 0,5

Fuente: Indec

### m² Por el arq. Carlos Lebrero \*

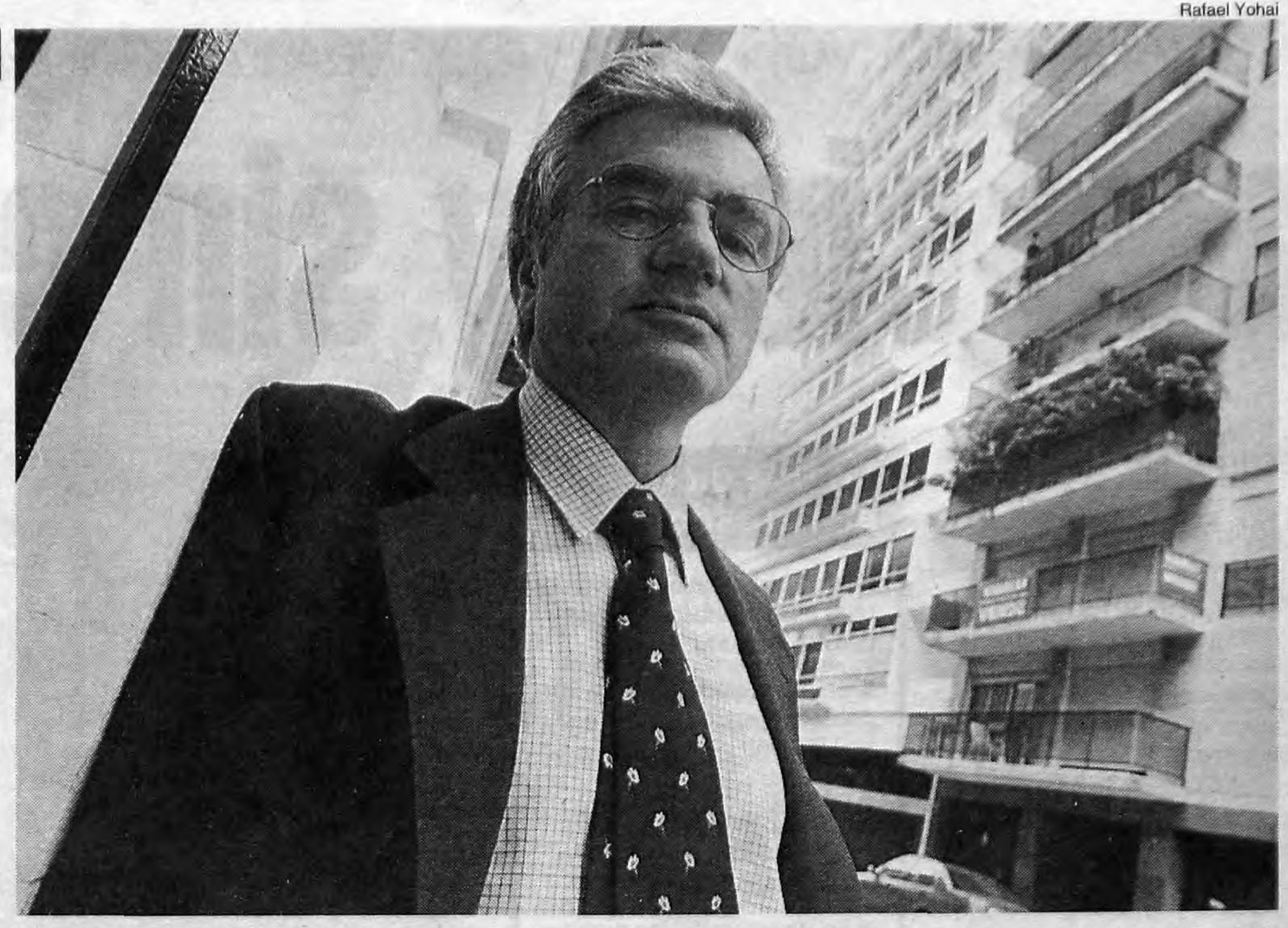
Area Metropolitana de Buenos Aires es la puerta del Mercosur en donde ha tenido desarrollo un área portuaria que moviliza la mayor cantidad de carga y por donde más turistas ingresan en América latina. Es, sin lugar a dudas, una de las grandes ciudades del mundo por su talla, por el desempeño en la cultura y por el dinamismo de la economía, con un nivel de concentración de actividades y de intercambios que ha generado a lo largo de la historia un patrimonio urbano relevante y valorado por la identidad y la calidad alcanzadas. Estas características permiten calificarla como una ciudad altamente competitiva y nos obligan a pensar aún más en las condiciones de sustentabilidad y en la calidad de vida de la población.

Los graves problemas están centrados en desajustes ambientales que pueden hacer colapsar al conjunto, como de hecho ha sucedido con la provisión de electricidad y con el manejo del agua que sirven como muestras de políticas poco previsoras. La población no puede soportar la serie de catástrofes con el consecuente deterioro que produce en la economía y la administración pública, que se ve obligada a realizar esfuerzos no previstos y nunca suficientes. Asimismo la vida privada resulta afectada con seriedad, a veces a límites insostenibles.

El medio metropolitano tiene una gran complejidad y su gestión fue fragmentada por las empresas nacionales de servicios y, posteriormente, por la política de privatización, que en algunos casos ha agravado el problema del planeamiento y de la asignación de las inversiones.

En términos territoriales, sin embargo, la ciudad cuenta aún con numerosos recursos que deben ser valorizados con previsión. Estas superficies con un desarrollo que considere las condiciones de la permeabilidad del suelo, el paisaje y la forestación, junto con la racionalidad en la asignación de los usos asociados, pueden incidir fuertemente en el mejoramiento ambiental y en la calidad de vida de la población.

En el periurbano, la interfase Pampa, tejido urbano y la costa ribereña constituyen las grandes reservas de áreas libres. No existen planes ni normativas adaptadas a las problemáticas actuales que permitan prever un control sobre el destino en estas áreas productivas y para la recreación. Los usos del



"Los planes y las normativas no están adaptados a las problemáticas actuales de crecimiento urbano."

# Riesgo de colapso en Buenos Aires, puerta del Mercosur

El autor advierte sobre los desajustes ambientales de la ciudad. La política de privatizaciones, opina, agravó las falencias.

suelo para la agricultura y la forestación que permiten contener los límites urbanos y brindar un hinterland productivo y como receptor de residuos ubicados de forma inmediata a la ciudad, no son desarrollados en nuestra legislación como en otros países. Por lo tanto, los planes y las normativas no están adaptados a las problemáticas actuales de crecimiento urbano.

El borde ribereño depende de la suerte de las gestiones municipales, sin que haya sido realizada una gestión de coordinación regional para un recurso que es indispensable para la vida de la población, para el consumo del agua, para la digestión de los líquidos cloacales y para el esparcimiento y la recreación. En la costa norte se prioriza la parquización, mientras que en la costa sur el Ceamse desarrolla una de las principales y más ex-

tensas disposiciones de residuos. Las áreas que aun atraviesan la. aglomeración constituyen uno de los grandes recursos para posibilitar un desarrollo de mejoramiento de la calidad ambiental, así como también las tierras con destino a parque consolidadas. Los arroyos en las áreas bajas y los espacios ferroviarios en los altos constituyen los principales espacios encadenados, a los que la aglomeración debe recurrir para generar la trama verde metropolitana. Es fundamental reconsiderar los usos y destinos de estos corredores que, desarrollados con un criterio ambiental, podrían constituir inmensas reservas de biodiversidad.

Las áreas libres a desarrollar en el interior de la ciudad están constituidas por la tierra vacante desafectada del uso de transporte, de la reconversión industrial y de otras funciones, como los usos que las Fuerzas Armadas acumularon en extensiones que hoy exceden a lasnecesidades para su funcionamiento. Aquí se centra en general la controversia urbana de los desarrolladores de proyectos con las asociaciones que agrupan los intereses más directos de la población. Creo que en este punto aún queda mucho por aclarar y mucho que prever. No nos podemos olvidar de las ventas por parte del Gobierno nacional de algún área parque con destinos no compatibles, de aprobación unánime del Congreso para la donación de un predio del patrimonio público a una organización religiosa, del establecimiento de algún Centro Comercial en tierras del Ejército.

Este debate es largo, pero recién comienza, porque el problema del destino de las áreas libres es un componente relevante para otorgar claridad al desarrollo urbano. Y de la asignación de estos predios depende el destino del paisaje futuro de la ciudad.

\* Presidente de la Sociedad Central de Arquitectos.

## THABITAT

1,9

1,2

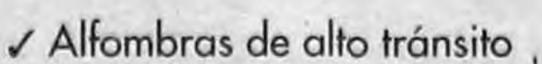
### GUIA DEL HOGAR - CONFORT Y CONSTRUCCION

## Del Parque

- Protecciones de balcones
- Cerramientos de piscinas Rejas • Techos en policarbonato
  - Herrería en general

PRESUPUESTOS SIN CARGO Tel-Fax 4734-0368

## **ALFOMBRAMIENTO LAVALLE**



✓ Solicite presupuesto sin cargo

✓ Tarjetas de crédito

Lavalle 2902 - Capital Federal - Tel/Fax: 4864-5705



## SVIDRIOS & SERVICIOS S.A.

Un nuevo concepto en servicio y calidad

Stephenson 2820 (Triunvirato al 2800) Cap. Fed.

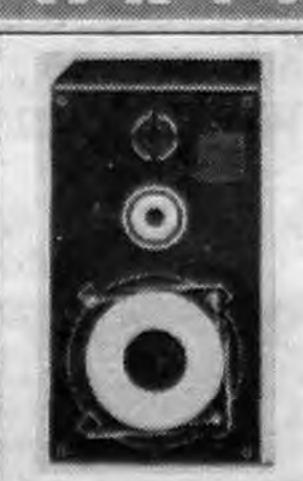
Líneas rotativas 555-0204 Fax: 555-0804



## Quinchos uruguayos

Sombrillas Construcciones Muebles rústicos

Tel. 4765-8940/4797-0405 / Movicom: (15) 470-8317



### IMAGEN & SONYDO

HOGAR

Minicomponentes SONY Videos - Cámaras - Radiograbadores y otros productos SONY - TEAC y LG.

Warnes 302 (1414) Bs. As. Tel. 4854-0027 - Telefax: 4854-0028 E-mail: imason@movi.com.ar



### SOPORTES

TELEVISION Y VIDEO MICROONDAS

DIRECTO DE FABRICA Ideal escuelas, hoteles, clínicas

Tel.: 4777-2216